

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**DƯƠNG VĂN KHOA**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN  
ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC NAM TỈNH BẮC GIANG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

---

**DƯƠNG VĂN KHOA**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG,  
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN  
ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC NAM TỈNH BẮC GIANG**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS Đỗ Thị Lan**

**Thái Nguyên - 2014**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu của tôi trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc và mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN****Dương Văn Khoa**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể đã tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Trước hết tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giảng viên hướng dẫn khoa học PGS-TS. Đỗ Thị Lan người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy cô giáo khoa Quản lý tài nguyên - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin trân trọng cảm ơn UBND huyện Lục Nam, Trung tâm Phát triển quỹ đất & Cụm công nghiệp, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Thống kê, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Nam, các phòng Ban của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, UBND các xã Yên Sơn, Lan Mẫu, Khám Lạng, Tiên Hưng, thị trấn Lục Nam, Cương Sơn, Nghĩa Phương, Vô Tranh, Trường Sơn, Lục Sơn của huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình và những người thân, các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Dương Văn Khoa**

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>     |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài.....  | 1            |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu .....   | 3            |
| 2.2.1. Mục tiêu tổng quát.....   | 3            |
| 2.2.2. Mục tiêu cụ thể.....  | 3            |
| 3. Yêu cầu .....   | 3            |
| 4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....   | 3            |
| <b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>  | <b>5</b>     |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....   | 5            |
| 1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....   | 5            |
| 1.1.2. Căn cứ pháp lý của đề tài .....   | 6            |
| 1.1.3. Căn cứ thực tiễn của đề tài.....  | 8            |
| 1.2. Khái quát chung về chính sách bồi thường GPMB.....  | 9            |
| 1.2.1. Bồi thường, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất.....  | 9            |
| 1.2.2. Bản chất của việc bồi thường, GPMB .....  | 9            |
| 1.2.3. Hỗ trợ.....   | 10           |
| 1.2.4. Tái định cư.....  | 10           |
| 1.3. Một số vấn đề ảnh hưởng đến công tác bồi thường, GPMB hỗ trợ<br>và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ..... | 10           |
| 1.3.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....   | 10           |
| 1.3.2. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính,<br>cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....    | 11           |
| 1.3.3. Giá đất.....  | 11           |
| 1.3.4. Định giá đất .....  | 12           |
| 1.3.5. Thị trường bất động sản .....   | 13           |
| 1.4. Thực trạng về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng<br>ở một số nước trên thế giới và ở Việt Nam .....      | 13           |
| 1.4.1. Công tác bồi thường GPMB ở một số nước trên thế giới.....   | 13           |

|  |           |
|--|-----------|
| 1.4.2. Công tác bồi thường GPMB ở Việt Nam .....   | 26        |
| 1.5. Tình hình giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.....  | 31        |
| 1.6. Quy trình bồi thường, GPMB trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.....   | 33        |
| 1.7. Đánh giá chung.....   | 34        |
| <b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>  |           |
| <b>NGHIÊN CỨU.....</b>   | <b>36</b> |
| 2.1. Đối tượng nghiên cứu .....  | 36        |
| 2.2. Phạm vi nghiên cứu .....  | 36        |
| 2.3. Địa điểm và thời gian tiến hành .....   | 36        |
| 2.4. Nội dung nghiên cứu .....   | 36        |
| 2.5. Phương pháp nghiên cứu .....  | 37        |
| 2.5.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....  | 37        |
| 2.5.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp.....   | 37        |
| 2.5.3. Phương pháp chuyên gia.....   | 37        |
| 2.5.4. Phương pháp phân tích so sánh.....  | 37        |
| 2.5.5. Phương pháp thống kê xử lý số liệu .....  | 37        |
| <b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC.....</b>   | <b>38</b> |
| 3.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội và tình hình phát triển<br>của huyện Lục Nam.....           | 38        |
| 3.1.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên.....   | 38        |
| 3.1.2. Đặc điểm về điều kiện kinh tế - xã hội .....  | 42        |
| 3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Lục Nam<br>và các xã khu vực bồi thường, GPMB ..... | 51        |
| 3.2.1. Xác định địa giới hành chính .....  | 53        |
| 3.2.2. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính .....                                     | 53        |
| 3.2.3. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất.....                                      | 53        |
| 3.2.4. Công tác đăng ký QSDĐ, quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy CNQSDĐ .....                                     | 53        |
| 3.2.5. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai .....  | 54        |
| 3.3. Thực trạng công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn huyện Lục Nam .....                                       | 55        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.3.1. Các văn bản pháp lý có liên quan đến công tác bồi thường, GPMB<br>áp dụng đối với hai dự án nghiên cứu và trên địa bàn huyện Lục Nam ..... | 55        |
| 3.3.2. Khái quát về đặc điểm, mục đích thực hiện của 2 dự án .....  | 56        |
| 3.3.3. Đối tượng và điều kiện được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....   | 58        |
| 3.3.4. Căn cứ xác định giá bồi thường.....  | 59        |
| 3.3.5. Kết quả thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 2 dự án.....  | 60        |
| 3.3.6. Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra của các hộ gia đình, cá nhân.....   | 71        |
| 3.3.7. Đánh giá chung kết quả thực hiện GPMB từ 2 dự án.....  | 73        |
| 3.4. Đánh giá tác động của dự án .....  | 78        |
| 3.4.1. Đối với đời sống của người dân .....   | 78        |
| 3.4.2. Đối với xã hội.....  | 80        |
| 3.4.3. Đối với môi trường .....   | 81        |
| 3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường<br>GPMB trên địa bàn huyện Lục Nam.....                                  | 81        |
| 3.5.1. Giải pháp về chính sách và thực hiện các chính sách bồi thường GPMB.....   | 81        |
| 3.5.2. Giải pháp về ổn định việc làm của người dân, các khu tái định cư .....   | 82        |
| 3.5.3. Giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả bộ máy quản lý<br>và những người làm công tác bồi thường GPMB.....                                 | 83        |
| 3.5.4. Giải pháp triển khai tổ chức thực hiện.....  | 84        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>  | <b>86</b> |
| 1. Kết luận.....  | 86        |
| 2. Kiến nghị.....   | 87        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>   | <b>1</b>  |

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| BT-GPMB | : Bồi thường giải phóng mặt bằng    |
| BT      | : Bồi thường                        |
| CN      | : Công nghiệp                       |
| CNSX    | : Công nghiệp sản xuất              |
| GCNQSĐĐ | : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| GTSX    | : Giá trị sản xuất                  |
| HT      | : Hỗ Trợ                            |
| LĐ      | : Lao động                          |
| SXHH    | : Sản xuất hàng hoá                 |
| TL      | : Tỉnh lộ                           |
| QL      | : Quốc lộ                           |
| QSĐĐ    | : Quyền sử dụng đất                 |



## DANH MỤC CÁC BẢNG

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Bảng 3.1. Tình hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế (2009-2013) .....  | 43           |
| Bảng 3.2. Giá trị sản xuất kinh tế nông nghiệp qua một số năm trên địa bàn<br>huyện Lục Nam .....                                       | 44           |
| Bảng 3.3. Giá trị sản xuất kinh tế công nghiệp qua một số năm trên địa bàn<br>huyện Lục Nam .....                                       | 45           |
| Bảng 3.4. Kết quả điều tra về dân số theo độ tuổi lao động khu vực<br>GPMB 02 dự án .....   | 46           |
| Bảng 3.5. Tình hình lao động việc làm của huyện Lục Nam .....   | 47           |
| Bảng 3.6. Tình hình lao động việc làm khu vực bồi thường GPMB của 02 dự án ..   | 47           |
| Bảng 3.7. Hiện trạng diện tích, dân số, mật độ dân số của huyện Lục Nam.....  | 48           |
| Bảng 3.8. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Lục Nam năm 2013 .....  | 52           |
| Bảng 3.9. Hiện trạng sử dụng đất tại các xã khu vực GPMB của 02 dự án .....   | 54           |
| Bảng 3.10. Kết quả về đối tượng và điều kiện được bồi thường của 02 dự án .....   | 59           |
| Bảng 3.11. Kết quả bồi thường đất nông nghiệp của 02 dự án .....  | 60           |
| Bảng 3.12. Chênh lệch thực tế giữa giá bồi thường đất trồng cây hàng .....  | 61           |
| Bảng 3.13. So sánh giá bồi thường đất trồng cây hàng năm giữa tỉnh Bắc Giang<br>và tỉnh Bắc Ninh.....                                   | 61           |
| Bảng 3.14. Kết quả bồi thường về đất ở của 02 dự án .....   | 62           |
| Bảng 3.15. Chênh lệch giữa giá bồi thường đất ở với giá chuyển nhượng<br>thực tế trên thị trường của 02 dự án .....                     | 63           |
| Bảng 3.16. Kết quả thực hiện bồi thường tài sản, vật kiến trúc,<br>cây cối, hoa màu trên đất của 02 dự án .....                         | 65           |
| Bảng 3.17. Hỗ trợ đối với đất không đủ điều kiện được bồi thường của 02 dự án ..  | 66           |
| Bảng 3.19. Kết quả hỗ trợ di chuyển mồ mã của 02 dự án .....  | 69           |
| Bảng 3.20. Kết quả hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất, chuyển đổi<br>nghề nghiệp và tạo việc làm, hỗ trợ khác của 02 dự án ..... | 70           |
| Bảng 3.21. Kết quả hỗ trợ cho hộ gia đình chính sách của 02 dự án.....  | 71           |

|   |    |
|---|----|
| Bảng 3.22. Kết quả điều tra về công tác bồi thường chính sách hỗ trợ<br>tại 02 dự án nghiên cứu .....                                 | 73 |
| Bảng 3.23. Tình hình an ninh trật tự xã hội của người dân sau khi thu hồi<br>đất của 02 dự án nghiên cứu .....                        | 77 |
| Bảng 3.24. Thu nhập bình quân của các nhóm hộ điều tra trước<br>và sau thu hồi đất các xã trong khu vực nghiên cứu của 02 dự án ..... | 79 |
| Bảng 3.25. Tổng hợp thu nhập của các nhóm hộ điều tra.....  | 80 |
| sau khi bị thu hồi đất các xã trong khu vực nghiên cứu của 02 dự án.....  | 80 |